

n. 241/2024 r.g.



Tribunale di Verona
Seconda Sezione Civile, Fallimentare e delle Esecuzioni Forzate

Nella procedura esecutiva iscritta al n. 241/2024 r.g.

Il Giudice dell'esecuzione, dott.ssa Paola Salmaso,

- visti i ricorsi *ex art.* 591-ter c.p.c. formulati dal Professionista Delegato in data 31 ottobre 2025 e in data 9 marzo 2026, con il quale, da ultimo, veniva chiesto al G.E. di pronunciarsi in ordine al diritto di prelazione *ex art.* 9 d.lgs. n. 122/2005 in capo ai due promissari acquirenti dei lotti 1 e 2 e di indicare al Notaio delegato se proseguire nelle operazioni di vendita dando atto per il lotto 1, della trascrizione della domanda di esecuzione in forma specifica in data anteriore al pignoramento, o di disporre ogni altro provvedimento ritenuto opportuno;
- acquisita la documentazione integrativa prodotta [REDACTED] [REDACTED] (Lotto 1 - Civico 108/L), [REDACTED] (Lotto 2 - Civico 108/M) promissari acquirenti degli immobili in San Giovanni Lupatoto oggetto della procedura esecutiva;
- visti, altresì, l'atto di costituzione dei [REDACTED] in data 23 aprile 2026, le relazioni del custode e dell'esperto stimatore;
- vista, in particolare, la documentazione depositata dal Custode in data 5 gennaio e 19 febbraio 2026, e considerate le ragioni dedotte dalle parti costituite all'udienza del 29 aprile 2026;
- vista l'ulteriore documentazione autorizzata depositata dai [REDACTED] [REDACTED] in data 30 aprile 2026 e le note autorizzate di replica in data 15 maggio 2026 di [REDACTED]

- a scioglimento della riserva assunta all'udienza del 29 aprile 2026
emette la seguente

ORDINANZA

1. La fattispecie in esame rientra nell'ambito di applicazione delle disposizioni vigenti a tutela degli acquirenti degli immobili da costruire di cui al d.lgs. n. 122/2005.

La *ratio* di tutela dell'art. 9 d.lgs. n. 122/2005 – nel contemperamento dei contrapposti interessi creditorî con quelli di garanzia del diritto attuale ed inviolabile all'abitazione (cfr. Corte Cost. n. 43/2022) – muove da logiche di protezione eccezionali e specifiche, per le quali al posto di sottrarre dall'oggetto dell'esecuzione alcuni beni, secondo il regime ordinario di opponibilità della trascrizione anteriore, tende, piuttosto, a salvaguardare la situazione di fatto, garantendo la valorizzazione di alcuni dei relativi elementi connotativi specifici.

Tali logiche eccezionali di cautela, infatti, sono dirette a proteggere posizioni giuridiche soggettive di primario rilievo della parte negoziale debole, nella specifica condizione di svantaggio in cui ricadono i promittenti acquirenti degli immobili da costruire, come peraltro evidenziato, altresì, dalla disciplina di cui all'art. 12 e ss. d.lgs. n. 122/2005 relativa al «*Fondo di solidarietà per gli acquirenti di beni immobili da costruire*».

Che si tratti di una protezione particolare lo dimostra, altresì, l'uso della terminologia legale del menzionato art. 9, la quale, tra l'altro, contiene concetti come «*riconoscimento*» e non «*accertamento*», «*abitazione principale*» e non «*residenza*», veicolando con ciò l'esigenza di valorizzare – con riscontri all'evenienza soltanto sommari, finanche ufficiosi (come quelli in effetti esperibili dal G.E. in relazione alla documentazione depositata agli atti) – anche situazioni di fatto.

In questo senso, d'altra parte, è lo stesso art. 13 d.p.r. n. 223/1989 a distinguere la «*residenza*» dall'«*abitazione*», in modo tale che non è

possibile sovrapporre acriticamente i due concetti, tanto più se ciò produce l'effetto di escludere la disciplina di tutela in considerazione.

Inoltre, le variazioni di tali dati anagrafici vengono registrate bensì su istanza dei responsabili, ma anche d'ufficio per movimenti nell'ambito del comune o del territorio nazionale, non dichiarati dall'interessato ed accertati secondo quanto è disposto dall'art. 4 della legge 24 dicembre 1954, n. 1228, e dall'art. 15, comma 1, del medesimo d.p.r. (cfr. art. 10, d.p.r. n. 223/1989).

Va tenuto presente, inoltre, che il riconoscimento del diritto di prelazione in parola può avvenire nell'ambito di qualsiasi procedura esecutiva, sia essa con incanto che senza, atteso che il riferimento alla sola procedura con incanto di cui al primo comma dell'art. 9 d.lgs. n. 122 cit. va addebitato al chiaro difetto di coordinamento con le modifiche introdotte al processo esecutivo, in particolare dalla l. n. 80/2005.

Nemmeno contraddice tale prospettazione l'esclusione, prevista al comma 5 del menzionato art. 9, del diritto di riscatto nei confronti dell'aggiudicatario, atteso che la peculiare esigenza di stabilizzare il trasferimento coattivo della vendita esecutiva, assicurato con tale disposizione, non può comunque essere intesa in senso ostativo all'esperibilità delle altre tutele generali in caso di ipotetica violazione del diritto di prelazione, ove sussistente.

Occorre, dunque, procedere ad una – sia pur sommaria – disamina della documentazione agli atti per verificare la sussistenza dei presupposti per il riconoscimento del diritto di prelazione a favore dei promissari acquirenti degli immobili oggetto della presente procedura esecutiva.

L'art. 9 d.lgs. n. 122/2005, in particolare, indica come presupposti per il riconoscimento del sorgere della prelazione legale a favore dei promittenti acquirenti di immobili da costruire: i) la «consegna» al

promissario acquirente dell'immobile da costruire ed ii) il fatto che il promittente acquirente lo abbia adibito ad «*abitazione principale*» prima della trascrizione del pignoramento, avvenuta il 19.10.2024.

La prova di tali fatti può essere fornita anche per testimoni e, dunque, può fondarsi anche su presunzioni, laddove fondate su elementi indiziari gravi, precisi e concordanti, ai sensi dell'art. 2729 cod. civ.

2. A questo proposito, con riguardo al promittente acquirente [REDACTED] [REDACTED] ai fini del riconoscimento del diritto di prelazione nell'acquisto dell'immobile oggetto del Lotto 1 - Civico 108/L, rilevano diversi elementi documentali agli atti tra i quali, in particolare:

- i) il tenore letterale del contratto preliminare registrato in data 12 febbraio 2018, il quale all'art. 14 stabilisce l'obbligo di consegna materiale dell'immobile entro la data del 31 luglio 2018;
- ii) il tenore della memoria di costituzione e risposta in data 15 settembre 2021 (nel giudizio R.G. 3784/2021) della [REDACTED] [REDACTED] nell'ambito del giudizio *ex art. 2932 cod. civ.*, ove è riconosciuto che il [REDACTED] era «*stato immesso nel possesso dell'immobile*» e che il mancato trasferimento della proprietà formale del medesimo non era avvenuta fino a quel momento per «*questioni tecniche*»;
- iii) l'alienazione della precedente casa di proprietà alla data del 25 settembre 2018 in funzione dell'acquisto dell'immobile oggetto dell'odierna procedura esecutiva;
- iv) il trasferimento dell'utenza telefonica nella abitazione in via Camacici, a San Giovanni Lupatoto (Vr) in data 21.01.2019;
- v) il sopralluogo effettuato dal ctu Ing. Ferrarese in data 26.4.2022 (R.G. 3784/2021) e di quelli successivamente eseguiti presso la “villetta lotto 1” dai quali emerge che questa era già abitata [REDACTED] [REDACTED]

vi) la comunicazione di fine lavori, SCA, segnalazione certificata per l'agibilità relativa agli immobili staggiti, agli atti del Comune di San Giovanni Lupatoto (Vr) alla data 22 febbraio 2023.

3. Con riguardo ai promittenti acquirenti [REDACTED]

[REDACTED] ai fini del riconoscimento del diritto di prelazione nell'acquisto dell'immobile oggetto del Lotto 2 - Civico 108/M, rilevano diversi elementi documentali agli atti tra i quali, in particolare:

i) il tenore letterale del contratto preliminare registrato in data 29 agosto 2019, il quale all'art. 14 stabilisce l'obbligo di consegna materiale dell'immobile entro la data del 20 febbraio 2020;

ii) il confronto tra i certificati anagrafici e storici del 9 gennaio 2025 e del 7 ottobre 2025, che evidenziano il protrarsi della residenza anagrafica di [REDACTED] nell'abitazione in San Giovanni Lupatoto alla via Salvo d'Acquisto n. 34 fino al 25 ottobre 2024, con il certificato notarile in data 6 luglio 2020, il quale attesta, al contrario, che, nel medesimo 6 luglio 2020, l'abitazione in via Salvo d'Acquisto n. 34 veniva venduta a terzi;

iii) tra le altre, la fattura [REDACTED] del 31 marzo 2023 intestata a [REDACTED] [REDACTED] concernente l'allacciamento del servizio idrico all'abitazione in via Camacici n. 108 in San Giovanni Lupatoto, relativa a consumi registrati a decorrere dal 15 luglio 2020; la fattura [REDACTED] ma riferita all'edificio in San Giovanni Lupatoto via Camacici n. 108 e trasmessa al [REDACTED] per il pagamento del corrispettivo, riferita a consumi risalenti ai primi mesi del 2024, data anteriore al pignoramento;

iv) la corrispondenza e-mail in data 7 agosto 2023 – depositata agli atti della procedura esecutiva in data 29 aprile 2026 – dalla quale emerge il riconoscimento da parte del promittente alienante dell'occupazione dell'immobile da parte del promittente acquirente sin dal luglio 2020;

v) le evidenze fotografiche ricavate da *Google Maps Street view* dal 2015 al 2023 dell'edificio interessato dalla procedura e oggetto della promessa di vendita ad [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] che evidenziano lo stato di edificazione e successiva occupazione del medesimo;

vii) la comunicazione di fine lavori, SCA, segnalazione certificata per l'agibilità relativa agli immobili staggiti, agli atti del Comune di San Giovanni Lupatoto (Vr) alla data 22 febbraio 2023.

4. In ragione della documentazione agli atti va, dunque, riconosciuto in capo ai promittenti acquirenti di entrambi i lotti oggetto della presente procedura esecutiva il diritto di prelazione sui medesimi: tale documentazione, infatti, per i caratteri di gravità, precisione e concordanza degli elementi che veicola, è idonea a fondare la prova presuntiva circa la sussistenza di entrambi i requisiti di cui all'art. 9 d.lgs. n. 122/2005, della consegna dell'immobile da costruire ai promittenti acquirenti e della relativa funzionalizzazione da parte loro ad abitazione principale.

5. Si dà atto che il creditore fondiario [REDACTED] ha chiesto la prosecuzione della vendita di entrambi i lotti, pertanto, in relazione al lotto 1, invita il Professionista Delegato a dare atto in sede di avviso di vendita della trascrizione, da parte di [REDACTED] della domanda di esecuzione in forma specifica (ai sensi dell'art. 2932 cod. civ.) successivamente all'iscrizione dell'ipoteca a garanzia del creditore fondiario e in data anteriore al pignoramento, nonché della pendenza del giudizio.

P.Q.M.

A) - a modifica del decreto emesso in data 30.03.2026, invita il Professionista Delegato a proseguire le operazioni di vendita con il riconoscimento del diritto di prelazione, ai sensi dell'art. 9 d.lgs. n. 122/2005, a favore dei [REDACTED] e

██████████ promissari acquirenti degli immobili di cui ai Lotti 1 e 2 oggetto della procedura esecutiva;

B) – invita l'esperto stimatore, entro il termine di 30 giorni decorrenti dalla data di comunicazione del presente provvedimento, ad aggiornare conformemente la perizia di stima dando atto dell'esistenza del diritto di prelazione e che, all'esito, il professionista delegato provveda alla redazione dell'avviso di vendita, dando atto, per il lotto 1, della trascrizione, da parte di ██████████ della domanda di esecuzione in forma specifica (ai sensi dell'art. 2932 cod. civ.) successivamente all'iscrizione dell'ipoteca a garanzia del creditore fondiario e in data anteriore al pignoramento, nonché della pendenza del giudizio;

C) - dispone che il professionista delegato adempia alle comunicazioni stabilite dall'art. 9, comma 2, d.lgs. n. 122/2005.

Si comunichi anche all'Esperto Stimatore.

Verona, 8 giugno 2026

Il Giudice dell'esecuzione
dott.ssa Paola Salmaso

*Provvedimento redatto con la collaborazione del ██████████ magistrato
ordinario in tirocinio mirato.*